

---

# ***K/S Ved Amagerbanen 17- 23***

Hollufgårds Allé 12, DK-5220 Odense SØ

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2019**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2019*

---

CVR-nr. 37 16 59 64

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 30/06 2020

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 30/06 2020*

Stine Seneberg Winkel  
Dirigent  
*Chairman of the General Meeting*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2  
*Independent Auditor's Report*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 6  
*Company Information*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019 7  
*Income Statement 1 January - 31 December 2019*

Balance 31. december 8  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 10  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsregnskabet 11  
*Notes to the Financial Statements*

*Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.*

# **Ledelsespåtegning**

## ***Management's Statement***

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Ved Amagerbanen 17-23.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. juni 2020  
*Odense, 30 June 2020*

### **Direktion**

***Executive Board***

Robin Feddern

### **Bestyrelse**

***Board of Directors***

Rune Højby Kock  
formand  
*Chairman*

Bjarke Windeløv Graae

Rasmus Nørgaard

Robin Feddern

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of K/S Ved Amagerbanen 17-23 for the financial year 1 January - 31 December 2019.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2019 of the Company and of the results of the Company operations for 2019.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent Auditor's Report

Til kommanditisterne i K/S Ved Amagerbanen 17-23

To the limited partners of K/S Ved Amagerbanen 17-23

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ved Amagerbanen 17-23 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af kommanditselskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere

### Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of K/S Ved Amagerbanen 17-23 for the financial year 1 January - 31 December 2019, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### Management's responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere kommanditselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere kommanditselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører

Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### **Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit pro-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af kommanditselskabets interne kontrol.
  - Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
  - Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om kommanditselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
  - Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder note-
- cedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
  - Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
  - Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
  - Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
  - Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

oplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 30. juni 2020

*Hellerup, 30 June 2020*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne30141

the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne23318

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Kommanditselskabet**  
*The Company*

K/S Ved Amagerbanen 17-23  
Hollufgårds Allé 12  
DK-5220 Odense SØ

CVR-nr.: 37 16 59 64

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Stiftet: 8. oktober 2015

*Incorporated: 8 October 2015*

Regnskabsår: 4. regnskabsår

*Financial year: 4th financial year*

Hjemstedskommune: Odense

*Municipality of reg. office: Odense*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Rune Højby Kock, formand (*Chairman*)  
Bjarke Windeløv Graae  
Rasmus Nørgaard  
Robin Feddern

**Direktion**  
*Executive Board*

Robin Feddern

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Pengeinstitut**  
*Bankers*

Jyske Bank  
Klampenborgvej 205  
DK-2800 Kgs. Lyngby



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

### Income Statement 1 January - 31 December 2019

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttotab</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>-166.917</b>	<b>-46.043</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	14.788	13.314
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-5.503	-11.879
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-157.632</b>	<b>-44.608</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

*Proposed distribution of profit*

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-157.632	-44.608
		<b>-157.632</b>	<b>-44.608</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Investments in associates</i>		15.939	15.939
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<b>15.939</b>	<b>15.939</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>15.939</b>	<b>15.939</b>
<b>Varebeholdninger</b> <i>Inventories</i>	5	<b>577.862.372</b>	<b>309.026.793</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		516.742	486.955
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		0	8.057.355
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>516.742</b>	<b>8.544.310</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>1.860.879</b>	<b>289.572</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>580.239.993</b>	<b>317.860.675</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>580.255.932</b>	<b>317.876.614</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Stamkapital <i>Share capital</i>		135.000.000	135.000.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-2.247.856	-2.090.225
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>132.752.144</b>	<b>132.909.775</b>
Anden gæld <i>Other payables</i>		64.745.297	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	6	<b>64.745.297</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		363.264.217	158.251.420
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		337.600	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		420.969	1.047.740
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		28.495	25.815
Deposita <i>Deposits</i>		1.012.800	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	6	17.694.410	25.641.864
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>382.758.491</b>	<b>184.966.839</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>447.503.788</b>	<b>184.966.839</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>580.255.932</b>	<b>317.876.614</b>
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	1		
Begivenheder efter balancedagen <i>Subsequent events</i>	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	8		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Stamkapital	Overført resultat	I alt
	<u>Share capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	135.000.000	-2.090.224	132.909.776
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-157.632	-157.632
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b><u>135.000.000</u></b>	<b><u>-2.247.856</u></b>	<b><u>132.752.144</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Væsentligste aktiviteter

#### Key activities

Kommanditselskabets formål er at drive virksomhed med projektering, udvikling og byggeri med henblik på videresalg anden virksomhed, som er beslægtet hermed.  
*The Company's main activity is to conduct business with planning, development and construction of properties for the purpose of resale as well as other related activities.*

### 2 Begivenheder efter balancedagen

#### Subsequent events

Udbruddet af Covid-19 og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne heraf, får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og den udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det betyder, at værdiansættelsen af selskabets varebeholdninger pr. 31. december 2019 er baseret på forudsætninger, som kan være anderledes end dem, som ledelsen har på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten.

Der er endnu uvist, hvilken effekt Covid-19 vil have på regnskabet for 2020.

*The outbreak of Covid-19 and the actions taken by governments across the world to mitigate the effects, will have a great impact on the global economy. Management considers the implications of Covid-19 as a subsequent event occurred after the balance sheet date (31 December 2019), which is therefore a non-adjusting event to the company.*

*This means that the valuation of the company's inventory at 31 December 2019 is based on assumptions which may differ from Management expectations at the time of adoption of the Annual Report.*

*Currently, it is not possible to assess the effect of Covid-19 on the 2020 Financial Statements.*

### 3 Finansielle indtægter

#### Financial income

Renteindtægter tilknyttede virksomheder  
*Interest received from group enterprises*

	2019 DKK	2018 DKK
	14.788	13.314
	<b>14.788</b>	<b>13.314</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2019 DKK	2018 DKK
<b>4 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	2.680	2.796
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2.823	9.083
	<b>5.503</b>	<b>11.879</b>

## 5 Varebeholdninger

### Inventories

Der er i årets løb aktiveret renteomkostninger på DKK 7.735.331. Pr. 31. december 2019 udgør aktiverede renter DKK 9.925.307.

*During the year, interest expenses of DKK 7,735,331 has been capitalised. At 31 December 2019 capitalised interest expenses amount to DKK 9,925,307.*

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

### Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

### Anden gæld

#### Other payables

Efter 5 år <i>After 5 years</i>	35.969.610	0
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	28.775.687	0
Langfristet del <i>Long-term part</i>	64.745.297	0
Øvrig kortfristet gæld <i>Other short-term payables</i>	17.694.410	25.641.864
	<b>82.439.707</b>	<b>25.641.864</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		

### **Pant og sikkerhedsstillelse**

#### *Charges and security*

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:  
*The following assets have been placed as security with bankers*

Ejerpantebreve på i alt TDKK 408.500, der giver pant i varelager til en samlet regnskabsmæssig værdi af	577.862.372	309.026.793
<i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 408,500k, providing security on inventory at a total carrying amount of</i>		

### **Eventualforpligtelser**

#### *Contingent liabilities*

Til sikkerhed for opfyldelse af selskabets forpligtelser i.h.t. indgået udbygningsaftale med Københavns Kommune, har selskabet igennem pengeinstitut stillet garanti på TDKK 4.526 over for Udbygningsselskabet af 2017 K/S. Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige grundejere i lokalplansområdet "Ved Amagerbanen Syd" for opfyldelse af den mellem grundejerne og Københavns Kommune indgåede udbygningsaftale. Grundejerne har dog hver især stillet sikkerhed for deres respektive andel af forpligtelserne over for Udbygningsselskabet af 2017 K/S, som forestår det fælles anlægsprojekt.

*The Company has through a bank provided DKK 4,526k as security for the fulfilment of the Company's liabilities in relation to the Construction Contract, which the Company has entered into with the municipality of Copenhagen. The Company is jointly and several liable together with the other landowners in the local plan area "Ved Amagerbanen Syd" for the fulfilment of the Construction Contract, which the landowners have entered into together with the municipality of Copenhagen. Each landowner has however separately provided security for their share of the liabilities to Udbygningsselskabet af 2017 K/S, which is in charge for the common fixed asset project.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for K/S Ved Amagerbanen 17-23 for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

The Annual Report of K/S Ved Amagerbanen 17-23 for 2019 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2019 are presented in DKK.

#### Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

#### Translation policies

Danish kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

## Income Statement

#### Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for sales, office expenses, administration, etc.

#### Gross profit/loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of other external expenses.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Balancen

##### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

##### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter ejendomme under opførelse og måles til kostpris for de specifikke enheder som indgår og nedskrives til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med samt aktiverede renter.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

#### Balance Sheet

##### Investments in associates

Investments in associates are measured at cost. Where cost exceeds the recoverable amount, write-down is made to this lower value.

##### Inventories

Inventories comprise property under construction and is measured at cost price for the specific units included and impairment to net realizable value if lower.

The net realisable value of inventories is calculated at the amount expected to be generated by sale of the inventories in the process of normal operations with deduction of selling expenses. The net realisable value is determined allowing for marketability, obsolescence and development in expected selling price.

The cost of goods for resale equals landed cost and capitalized interest rates.

##### Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

## **Noter til årsregnskabet**

### ***Notes to the Financial Statements***

#### **8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)** ***Accounting Policies (continued)***

##### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

##### **Financial debts**

Loans, such as loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.